

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00050 vom 29. August 2019

ZH Verwaltungsgericht, 2019-08-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00050

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00050 du 29 août 2019

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00050 del 29 agosto 2019

Regeste

Baubewilligung | Interpolation. Bei der Interpolation gibt es kein allgemein anerkanntes und damit verbindliches Vorgehen. Vielmehr müssen mehr oder weniger genaue Annahmen über die dreidimensionale Ausgestaltung des Geländes getroffen werden. Dies wiederum hat zur Folge, dass es nicht eine einzig richtige, sondern bloss eine Bandbreite zulässiger Interpolationen geben kann. Das Verwaltungsgericht übt lediglich eine Rechtskontrolle aus; demgegenüber darf es die Frage der Angemessenheit abgesehen von hier nicht einschlägigen Ausnahmefällen nicht überprüfen. Als Folge dieser eingeschränkten Kognition greift das Verwaltungsgericht in eine Interpolation bloss dann ein, wenn diese unvertretbar ist (E. 3.2). Eine vertretbare Interpolation soll zu einem vernünftigen Geländeverlauf führen. Es soll kein völlig unnatürlicher und schwer bebaubarer Terrainverlauf resultieren. Es ist keineswegs zwingend, dass eine vertretbare Interpolation einen Geländesprung ausserhalb des Grundrisses des vorbestehenden Gebäudes wiedergeben muss (E. 3.4). Vorliegend werden jeweils zwei Punkte auf gleicher, vermasster Höhe miteinander verbunden. Dieses Vorgehen orientiert sich am effektiven Geländeverlauf rund um das abzubrechende Gebäude und führt zu einem annähernd natürlichen Verlauf des Bodens innerhalb des Gebäudegrundrisses. Dieses Vorgehen ist nicht zu bemängeln (E. 3.5). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Erbengemeinschaft A und B: 1.1 C, 1.2 D,

E. 2

E, 3.1 F, 3.2 G,

E. 2.1

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Erlenbach in der zweigeschossigen Wohnzone W2/25. Die bestehenden Bauten sollen abgebrochen und durch eine Neubaute ersetzt werden.

E. 2.2

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Bauherrschaft habe eine unzulässige Interpolation des Terrains vorgenommen. Das für die zulässige Gebäudehöhe massgebende, tiefst liegende Terrain befinde sich an der Gebäudeecke Nordwest-/Südwestfassade der Neubaute (Punkt 605). Dieser Punkt befinde sich innerhalb des bestehenden, abzubrechenden Gebäudes. Dass die Terrainhöhe in diesem Bereich durch Interpolation zu ermitteln sei, sei unbestritten. Die Vorinstanzen hätten die Interpolation allerdings falsch

vorgenommen. Es treffe – entgegen der Darstellung der Vorinstanz – eben gerade nicht zu, dass die an die Fassaden des bestehenden Gebäudes angrenzenden Höhenkurven der gleichen Höhe jeweils durch Ziehung entsprechender Verbindungslinien durch das abzubrechende Gebäude hindurch miteinander verbunden worden seien. Die Vorinstanz sei nämlich fälschlicherweise davon ausgegangen, dass bei der Interpolation für die Ermittlung des massgebenden Terrains am Punkt 605 die Höhenkurve 510,50 m. ü. M. dort, wo sie in die Südwestfassade der bestehenden Baute eintrete, mit einer Verbindungslinie durch das Gebäude hindurch mit demjenigen Punkt an der Nordwestfassade verbunden worden sei, an welchem die Höhenkurve 510,50 m. ü. M. wieder austrete. Die Höhenlinie 510,50 m. ü. M. trete aber nirgends in die Südwestfassade des bestehenden Gebäudes ein. Es sei von einer speziellen Ausgangslage auszugehen: Entlang eines Teils der Südwestfassade – im Bereich des erhöhten Sitzplatzes – erstrecke sich eine Stützmauer. Durch das seinerzeit aufgeschüttete Terrain resultiere ein Geländesprung, welcher auch innerhalb des Grundrisses des abzubrechenden Gebäudes weiterzuziehen sei. Es bestehe keine Veranlassung dazu, den ausserhalb des bestehenden Gebäudes unbestrittenermassen bestehenden Geländesprung innerhalb des Gebäudes bei der Interpolation nicht zu berücksichtigen. Werde der gewachsene Boden innerhalb des Grundrisses des abzubrechenden Gebäudes korrekt ermittelt, so resultiere beim Punkt 605 eine Höhe von 509,30 m. ü. M. Die zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m sei in diesem Bereich daher um rund 1,20 m überschritten. 3. 3.1 Zu überprüfen ist daher die von der Bauherrschaft vorgenommene und von den Vorinstanzen für zulässig befundene Interpolation des Terrains insbesondere im Bereich von Punkt 605 (zur Lage des Punktes 605 vgl. Plan Baugespann 1:100). 3.2 Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen (§ 280 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Als gewachsener Boden gilt dabei der bei der Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens (§ 5 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977). Wird zur Erstellung eines neuen Gebäudes ein bestehendes abgerissen, entstehen regelmässig Gruben und Senken, wo sich zuvor Untergeschosse, Garagen und dergleichen befunden haben. Würde man für die Beurteilung des Neubaus auf diesen tatsächlichen Bodenverlauf abstellen, ergäbe sich eine unnatürliche und die Neuüberbauung des Grundstücks erheblich erschwerende Terrainsituation. Gleiches gilt bei Abgrabungen für Garagenzufahrten, Kellerabgänge etc. Lehre und Rechtsprechung begegnen diesem Problem, indem sie die Fläche innerhalb des Grundrisses von bestehenden Bauten und Anlagen allgemein nicht als gewachsenen Boden im Sinn von § 5 Abs. 1 ABV betrachten, sondern mittels Interpolation fiktiv auffüllen. Dabei kann innerhalb von abzubrechenden Gebäuden der Bodenverlauf entlang der Fassaden als Referenz dienen (VGr, 6. April 2011, VB.2010.00704, E. 5.4.1 = BEZ 2011 Nr. 36; vgl. auch Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1160 f.; Felix Huber, Der gewachsene Boden, PBG aktuell 4/2002, S. 7). Gerade bei komplexen topographischen Verhältnissen bestehen regelmässig keine sicheren Erkenntnisse über den Verlauf der Höhenkurven. Ebenso wenig existiert eine allgemeine anerkannte und damit verbindliche Interpolationsmethode. Vielmehr müssen mehr oder weniger genaue Annahmen über die dreidimensionale Ausgestaltung des Geländes getroffen werden. Dies wiederum hat zur Folge, dass es nicht eine einzig richtige, sondern bloss eine Bandbreite zulässiger Interpolationen geben kann. Das Verwaltungsgericht übt lediglich eine Rechtskontrolle aus; demgegenüber darf es die Frage der Angemessenheit abgesehen von hier nicht

einschlägigen Ausnahmefällen nicht überprüfen (§ 50 in Verbindung mit § 20 VRG). Als Folge dieser eingeschränkten Kognition greift das Verwaltungsgericht in eine Interpolation bloss dann ein, wenn diese unvertretbar ist (vgl. VGr, 30. Juni 2015, VB.2015.00010, E. 4.3).

3.3 Das Baurekursgericht hat zur Zulässigkeit der von der Bauherrschaft im vorliegenden Fall vorgenommenen Interpolation Folgendes ausgeführt: Die durch eine Stützmauer entstandene, an die Südwestfassade angrenzende terrassierte Fläche sei Teil des heutigen gewachsenen Terrains. Dieses weise eine Höhe von 510,89 m. ü. M. auf. Demgegenüber liege das Terrain in demjenigen Bereich der Südwestfassade, welchem keine Stützmauer vorgelagert sei, deutlich tiefer. Die Gebäudeecke Nordwest-/Südwestfassade des abzubrechenden Gebäudes liege auf einer Höhe von 508,50 m. ü. M. Das Terrain steige an dieser Stelle sprunghaft um über 2 m in südöstlicher Richtung an. Gleichzeitig steige das Terrain auch in Richtung L-Strasse an, wenn auch gleichmässig. Die Bauherrschaft habe dieser speziellen Terrainsituation folgendermassen Rechnung getragen: Sie habe das Gelände innerhalb des bestehenden Wohnhauses beim Punkt 605 interpoliert, indem die an die Fassaden angrenzenden Höhenkurven der gleichen Höhe jeweils durch Ziehung entsprechender Verbindungslinien durch das abzubrechende Gebäude hindurch miteinander verbunden worden seien. Die Bauherrschaft stütze sich dabei auf die Daten des detaillierten Höhenkurvenplans der Vermessungsfirma N AG vom 8. Juli 2016, welche vom Grundbuchgeometer im Rahmen der Einmessung des Baugespanns punktuell überprüft worden seien. Wenn die Baubewilligungsbehörde damit die wesentlichen, messbaren Terrainpunkte als gegeben erachte, so liege dies in ihrem Ermessen und sei nicht zu beanstanden. Die Bauherrschaft habe ihr Augenmerk auf die Höhenkurve 510,50 m. ü. M. gelegt. Dort, wo diese Höhenkurve im Bereich der vorgelagerten Stützmauer in die Südwestfassade des abzubrechenden Gebäudes eintrete, sei eine Verbindungslinie durch das abzubrechende Gebäude hindurch bis zu demjenigen Punkt an der Nordwestfassade gezogen worden, wo dieselbe Höhenkurve wieder austrete. Beim Austrittspunkt an der Nordwestfassade weise das Terrain folglich exakt die gleiche Höhe auf wie beim Eintrittspunkt an der Südwestfassade. Dies sei fachlich einzig vernünftig. Es handle sich um eine nachvollziehbare, in der Praxis anerkannte Interpolationsmethode, die ein durchaus realistisches Abbild des ursprünglichen gewachsenen Bodens innerhalb des Grundrisses des abzubrechenden Gebäudes verschaffe. Der Punkt 605 liege hangseitig dieser Verbindungslinie und damit sogar leicht höher als 510,50 m. ü. M.

3.4 Die Besonderheit besteht im vorliegenden Fall darin, dass – wie die Vorinstanz zutreffenderweise ausführt – das Terrain aufgrund der Aufschüttung im Bereich des Sitzplatzes des abzubrechenden Wohnhauses entlang der Südwestfassade einen Sprung von mehr als 2 m aufweist. Gut sichtbar ist dieser Geländesprung im Höhenkurvenplan, welcher den Punkt A auf einer Höhe von 510,89 m. ü. M. und den unmittelbar danebenliegenden Punkt mit einer Höhe von 508,23 m.ü.M. vermasst. Die westliche Ecke des vorbestehenden Gebäudes liegt auf einer Höhe von 508,50 m. ü. M. Das Terrain verläuft in nördlicher und in östlicher bzw. südöstlicher Richtung ansteigend. Unbestritten ist, dass sich der Messpunkt 605, an welchem die Beschwerdeführenden eine Überschreitung der Gebäudehöhe behaupten, innerhalb des Grundrisses des heute bestehenden und abzubrechenden Gebäudes befindet. Dessen Höhe muss daher durch eine Interpolation des Terrains ermittelt werden. Wie die Vorinstanzen zutreffend erwogen haben, gilt beim vorliegend zu beurteilenden Neubauprojekt der gegenwärtig auf der Bauparzelle bestehende Terrainverlauf als gewachsener Boden. Dass das bestehende Terrain im Rahmen der Erstellung der nun abzubrechenden Altbaute im Bereich des

Sitzplatzes an der Südwestfassade aufgeschüttet worden ist, ändert daran nichts. Es ist mit der bisherigen Rechtsprechung davon auszugehen, dass es unmassgeblich ist, ob der Terrainverlauf bei der Erstellung des vorbestehenden, nun abzubrechenden Gebäudes abgegraben wurde – etwa zur Realisierung einer Garageneinfahrt – oder – wie im vorliegenden Fall – aufgeschüttet wurde (vgl. auch VGr, 4. Februar 2016, VB.2015.00492 E. 2.4). Das ergibt sich bereits daraus, dass dem Begriff des gewachsenen Bodens nach der zürcherischen baurechtlichen Praxis ein dynamisches, kein statisches Verständnis zugrunde liegt (vgl. hierzu VGr, 24. März 2004, VB.2003.00364, E. 3.3), weshalb der frühere, vor dem Bau des heutigen Gebäudes bestehende gewachsene Boden nicht mehr massgebend ist. Als Konsequenz des dynamischen Begriffs des gewachsenen Bodens ist grundsätzlich hinzunehmen, dass eine Neubaute aufgrund einer früheren Aufschüttung höher werden kann, als ein vorbestehendes, abzubrechendes Gebäude. Im Weiteren ist zu betonen, dass eine vertretbare Interpolation zu einem vernünftigen Geländeverlauf führen soll. Es soll kein völlig unnatürlicher und schwer bebaubarer Terrainverlauf resultieren. Wenn die Beschwerdeführenden daher bemängeln, die vorgenommene Interpolation zeichne den durch die Aufschüttung geschaffenen Geländesprung innerhalb des Gebäudes nicht ab, so verkennen sie Ziel und Zweck der Interpolation. Es ist keineswegs zwingend, dass eine vertretbare Interpolation einen Geländesprung ausserhalb des Grundrisses des vorbestehenden Gebäudes wiedergeben muss.

3.5 Die strittige Interpolation verbindet den auf der Höhe 510,50 m. ü. M. gelegenen Punkt C mit dem – ebenfalls auf der Höhe 510,50 m. ü. M. auf der Nordwestfassade liegenden Punkt D. Die Verbindungslinie kommt unmittelbar in der Nähe von Punkt 605 zu liegen, leicht hangseitig verschoben. Die Vorinstanzen gehen dementsprechend von einer Höhenlage von Punkt 605 von (mindestens) 510,50 m. ü. M. aus. Damit werden jeweils zwei Punkte auf gleicher, vermasseter Höhe miteinander verbunden. Dieses Vorgehen orientiert sich am effektiven Geländeverlauf rund um das abzubrechende Gebäude und führt zu einem annähernd natürlichen Verlauf des Bodens innerhalb des Gebäudegrundrisses. Dieses Vorgehen ist nicht zu bemängeln. Insbesondere spricht der Umstand, dass der Punkt C nicht unmittelbar auf der Südwestfassade der abzubrechenden Baute liegt, nicht gegen die Vertretbarkeit der vorgenommenen Interpolation. Der Bodenverlauf entlang der Fassaden dient lediglich als Referenz und Ausgangspunkt einer Interpolation. Es ist ohne Weiteres vertretbar, Punkte gleicher Höhe zu verbinden, welche in unmittelbarer Nähe einer Fassade liegen. Es trifft zwar zu, dass das Terrain an der Südwestfassade unmittelbar nordwestlich von Punkt C auf eine Höhe von 508,23 m. ü. M. absinkt. Eine Interpolation mit Ausgangspunkt dieser Höhenlage macht für die Bestimmung der Höhenlage von Punkt 605 indessen keinen Sinn, da gar keine Verbindungslinie zu einem Punkt auf gleicher Höhe gezogen werden könnte, welche in die Nähe von Punkt 605 zu liegen käme. Die Beschwerdeführenden schlagen als vertretbare Interpolationsweise das Ziehen einer Linie – parallel zur Südwest- bzw. Nordostfassade des bestehenden Gebäudes – durch Punkt 605 vor. Diese Linie würde an der Nordwestfassade bei einer Höhe von 509,30 m. ü. M. bzw. an der Südostfassade bei 510,70 m. ü. M. enden. Da der Punkt 605 deutlich näher an der Nordwestfassade des bestehenden Gebäudes liege, sei von dessen Höhe von knapp mehr als 509,30 m. ü. M., jedoch deutlich weniger als 510,50 m. ü. M. auszugehen. Diese Vorgehensweise orientiert sich nicht am Verlauf des gewachsenen Bodens um das bestehende Gebäude herum, sondern an dessen Grundriss. Ob sie ebenfalls vertretbar wäre, braucht an dieser Stelle nicht geprüft zu werden. Die Höhenlage von Punkt 605 lässt sich jedenfalls nicht genauer bestimmen als beim vorliegend gewählten Vorgehen.

3.6 Damit liegt die vorgenommene

Interpolation und Feststellung des gewachsenen Bodens an Punkt 605 auf einer Höhe 510,50 m. ü. M. im pflichtgemässen Ermessen der Baubehörde und ist nicht zu beanstanden. Die zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m wird auch bei Punkt 605 eingehalten.

E. 4

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung ist ihnen nicht zuzusprechen. Hingegen sind sie zu einer angemessenen Parteientschädigung von insgesamt Fr. 3'000.- an die Bauherrschaft zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.